



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Konstnären i Linköping

Org nr 716425-8324

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 34:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1991 på fastigheten Konstnären 5 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens bostadsrätter har följande adresser, Nya Tanneforsvägen 80 A-F och 82-88.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 78 bostäder med en sammanlagd yta av 6 461 kvm. Föreningens hus omfattar även 3 lokaler som är bostadsrätter, 3 lokaler som är hyresrätter och 5 parkeringsplatser. Medelytan för bostäder är ca 83 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	33	2 191
3 rum	20	1 649
4 rum	18	1 831
5 rum	7	791
Lägenheter bostadsrätt	<b>78</b>	<b>6 461</b>
Lokaler bostadsrätter	3	282
Lokaler hyresrätt	3	27
Parkeringsplatser	5	



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Påbörjat arbetet med nytt utecykelförråd.
- Översyn av föreningens brandskydd.
- Säkrat ner huvudsäkringen.
- Underhåll av staketet utmed Nya Tanneforsvägen.
- Uppfräschning av rabatten utanför gästlägenheten.
- Satt upp ljuddämpande material i pingisrummet på Nya Tanneforsvägen 86.

### Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

- Renovering av hissar.

### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötsel och jour har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Mats Wall varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via ComHem.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har **vid utgången av verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Åke Ericsson, ordförande  
Magnus Lönngren, vice ordförande  
Marie Andersson, sekreterare  
Ingrid Olsson, ledamot  
Henrik Nilsson, ledamot  
Ove Dexlin, ledamot  
Milian Nelzén, ledamot  
Jiaming Tran, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Åke Eriksson, Henrik Nilsson, Ingrid Nilsson och Ove Dexlin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.



### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 104 (101) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 9 stycken överlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020.

### Revisorer

Revisor har varit Anders Ekman med Anders Molander som suppleant, valda vid föreningsstämman samt Mikael Gustavsson, auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Åke Ericsson

Ersättare: Magnus Lönngren

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Christer Carlsson och Lisa Hallström.

### KUL-kommitté/Trivselkommitté

KUL-kommittén har bestått av Elisabeth Eriksson, Marianne Carlsson, Frederik Kornbrink, Yvonne Kindstrand, Elia Romare och Lisa Hallström.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Per 2021-01-01 så sänktes årsavgifterna med 5 %. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 760 kr/kvm efter sänkningen.

### Återbäring

Bostadsrättsföreningen har fått 18 653 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 808 188 kr. Under året har föreningen amorterat 576 660 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 69 år.

### Årets resultat

Årets resultat blev 838 920 kr.



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 302	5 529	5 536	5 548	5 500
Rörelseresultat (tkr)	1 303	1 518	1 045	845	1 140
Resultat efter finansiella poster (tkr)	839	981	472	236	302
Balansomslutning (tkr)	65 437	64 950	66 131	66 252	67 657
Fond för yttre underhåll (tkr)	318	177	100	650	1 373
Soliditet (%)	37%	36%	34%	33%	32%

**Definitioner av nyckeltalen:**

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	13 860 025	177 146	8 431 460	980 994	23 449 625
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			980 994	-980 994	0
Reservering till fond för yttre underhåll enl. underhållsplan		368 000	-368 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-226 835	226 835		0
Årets resultat				838 920	838 920
Belopp vid årets utgång	13 860 025	318 311	9 271 289	838 920	24 288 545

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	9 271 289
Årets resultat	838 920
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>10 110 209</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	<b>10 110 209</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**RESULTATRÄKNING**2020-01-01  
2020-12-312019-01-01  
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	5 302 247	5 529 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 884	43 760
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 372 131</b>	<b>5 573 019</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-2 154 618	-2 176 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 455	-198 319
Underhåll enligt plan	Not 6	-226 835	-255 869
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-168 498	-142 763
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 324 082	-1 282 302
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 069 488</b>	<b>-4 055 287</b>

**Rörelseresultat****1 302 643**      **1 517 732****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 209	7 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 932	-544 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-463 723</b>	<b>-536 738</b>

**Årets resultat****838 920**      **980 994**

11

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9

60 389 354

61 713 436

**Summa materiella anläggningstillgångar**

60 389 354

61 713 436

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

500

500

**Summa anläggningstillgångar**

60 389 854

61 713 936

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

1 205

0

Kundfordringar

10 784

10 698

Avräkningskonto HSB

1 356 629

1 078 601

Övriga kortfristiga fordringar

62 025

37 490

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

116 645

109 185

**Summa kortfristiga fordringar**

1 547 288

1 235 974

**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

3 500 000

2 000 000

**Summa kortfristiga placeringar**

3 500 000

2 000 000

**Summa omsättningstillgångar**

5 047 288

3 235 974

**Summa tillgångar**

65 437 142

64 949 910

111

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		13 860 025	13 860 025
Fond för yttre underhåll		318 311	177 146
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 178 336</b>	<b>14 037 171</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		9 271 289	8 431 460
Årets resultat		838 920	980 994
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 110 209</b>	<b>9 412 454</b>

**Summa eget kapital****24 288 545**      **23 449 625****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	31 652 873	39 808 188
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 652 873</b>	<b>39 808 188</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 155 315	576 660
Medlemmarnas inre fond	Not 14	205 706	212 627
Leverantörsskulder		515 428	376 526
Aktuell skatteskuld	Not 15	9 433	5 377
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	50 946	47 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	558 896	473 493
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 495 724</b>	<b>1 692 097</b>

**Summa skulder****41 148 597**      **41 500 285****Summa eget kapital och skulder****65 437 142**      **64 949 910**

W



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	838 920	980 994
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 324 082	1 282 302
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 163 002</u>	<u>2 263 296</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 286	12 590
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	224 972	-85 208
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>2 354 688</u>	<u>2 190 678</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-70 434
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>-70 434</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-576 660	-2 077 194
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-576 660</u>	<u>-2 077 194</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 778 028</b>	<b>43 050</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 078 601</b>	<b>3 035 551</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 856 629</b>	<b>3 078 601</b>

11





## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

#### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

#### Fastighetslån

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 24 589 485 kr.



<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	4 750 702	5 171 748
	Årsavgifter lokaler	209 000	228 000
	Hysesintäkt lokaler	17 700	17 700
	Hysesintäkt övrigt	5 700	10 750
	Årsavgift el	202 315	2 782
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 240	10 445
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	103 590	87 834
		<b>5 302 247</b>	<b>5 529 259</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	51 231	25 556
	Övrigt	18 653	18 204
		<b>69 884</b>	<b>43 760</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>		
	Reparationer	-132 586	-162 905
	El	-284 770	-230 777
	Uppvärmning	-507 701	-541 069
	Vatten	-122 656	-112 630
	Renhållning	-97 054	-88 607
	TV, bredband, iptelefoni	-124 930	-123 583
	Hissar serviceavtal & besiktning	-94 173	-60 258
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-399 542	-412 684
	Försäkringar	-77 120	-73 452
	Fastighetsskatt	-133 282	-129 226
	Övriga driftkostnader	-180 804	-240 844
		<b>-2 154 618</b>	<b>-2 176 035</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 000	-9 206
	Förvaltningskostnader	-130 500	-116 413
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 060	-8 788
	Föreningsverksamhet	-410	-5 083
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 986	-18 165
	Medlemsavgifter HSB	-32 400	-32 400
	Stämma och styrelse	-98	-8 263
		<b>-195 455</b>	<b>-198 319</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-226 835	-255 869
		<b>-226 835</b>	<b>-255 869</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode till styrelsen	-65 900	-50 750
	Vicevärdsarvode	-54 000	-53 585
	Övriga arvoden	-7 500	-5 100
	Revisionsarvode	-4 700	-1 650
	Sociala avgifter	-35 616	-30 113
	Utbildning	-782	-1 565
		<b>-168 498</b>	<b>-142 763</b>
<b>Not 8</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-1 324 082	-1 282 302
	Summa avskrivningar	<b>-1 324 082</b>	<b>-1 282 302</b>

OK



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 726 248	76 977 104			
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	749 144			
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 800 000	4 800 000			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 526 248</b>	<b>82 526 248</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-20 812 812	-19 530 510			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 324 082	-1 282 302			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 136 894</b>	<b>-20 812 812</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>60 389 354</b>	<b>61 713 436</b>			
	Bokförda värden byggnader	55 589 354	56 913 436			
	Bokförda värden mark	4 800 000	4 800 000			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Konstnären 5					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	118 182 000	1991	69 586 000	48 596 000	118 182 000	118 182 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i not 13.					
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Upplupna ränteintäkter	2 042	833			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 603	108 352			
		<b>116 645</b>	<b>109 185</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
	Placeringskonto HSB Östergötland	0,70%	2021-02-28	3 500 000	2 000 000	
				<b>3 500 000</b>	<b>2 000 000</b>	
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
		<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
	Nordea		1,40%	2022-09-21	11 595 000	200 000
	Nordea		0,60%	2023-08-16	7 640 447	100 000
	Stadshypotek		1,47%	2021-09-01	7 675 315	96 660
	Stadshypotek		0,58%	2024-12-01	12 897 426	180 000
					<b>39 808 188</b>	<b>576 660</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>31 652 873</b>
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 306 640
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					36 924 888
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckning				59 900 000	59 900 000
	varav i eget förvar				-9 446 000	-9 446 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>50 454 000</b>	<b>50 454 000</b>
<b>Not 14</b>	<b>Medlemmarnas inre fond</b>					
	Ingående värde				212 627	323 278
	Uttag				-6 920	-110 651
					<b>205 706</b>	<b>212 627</b>





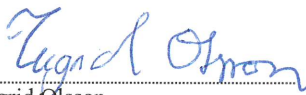
Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	9 433	5 377
	<b>9 433</b>	<b>5 377</b>

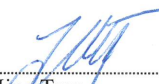
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	6 104	14 125
Personalens källskatt	24 780	18 600
Arbetsgivaravgifter	20 062	14 689
	<b>50 946</b>	<b>47 414</b>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	21 674	29 179
Förutbetalda årsavgifter och hyror	528 222	435 314
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	9 000
	<b>558 896</b>	<b>473 493</b>

Linköping 12/4 2021


  
Henrik Nilsson

  
Ingrid Olsson

  
Jia-Ming Tran

  
Magnus Lönngren

  
Marie Andersson


  
Mats Wall

  
Milian Nelzer

  
Ove Dexlin

  
Åke Ericsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-01-23

  
Anders Ekman  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Konstnären i Linköping, org.nr. 716425-8324

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Konstnären i Linköping för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Konstnären i Linköping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

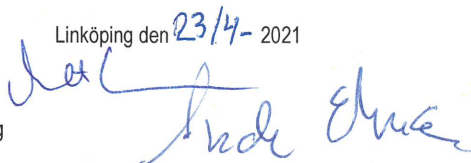
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 23/4-2021



Mikael Gustavsson

Anders Ekman

Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor